

Handläggare
Sandrine Pendu
Telefon: 0850826766

Till
Fastighetsnämnden
2022-05-24

Upphandling av Facility management-tjänster i Hötorgshallen, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset

Upphandling

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetsdirektören i uppdrag att i upphandling av Facility management-tjänster i Hötorgshallen, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset teckna avtal med tilldelad leverantör.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har befintliga ramavtal för lokalvård av Östermalmshallen, Hötorgshallen och Medborgarhuset som behöver handlas upp på nytt. Fastighetskontoret har även avtal om Floor manager i Östermalmshallen och Hötorgshallen. Inom Kulturhuset, Östermalmshallen och Hötorgshallen finns ett behov av hantering av avfall och återvinning. Lokalvård inom Kulturhuset omfattas inte av denna upphandling. Värdet på dessa uppdrag är totalt cirka 50 mnkr för hela avtalsperioden. Uppdragen varierar i storlek.

För att förenkla och skapa en enhetlig integrerad servicelösning, så kallade Facility Managementtjänster, som uppfyller stadens och kontorets krav föreslås att aktuella behov handlas upp i ett ramavtal.

Upphandlingen kommer att utföras som ett öppet förfarande enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) där tydliga och höga krav på leverantör och leverans kommer att ställas i såväl upphandling som ramavtalet. Stadens tillämpliga krav kring miljö, kemikalier, säkerhet, arbetsrättsliga villkor, uppförandekod med mera kommer att tillämpas.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret har som uppdrag att vårda fastigheter för att skapa ett långsiktigt underhåll och bibehålla trivsamma lokaler med plats för bland annat handel, social samvaro och återhämtning. Fastighetskontorets befintliga ramavtal för lokalvård av Östermalmshallen löper ut i 2023-01-22. För Hötorgshallen löper ramavtalet ut 2023-01-19. Avtalet om lokalvård i Medborgarhuset löper ut 2023-07-31. Avtalet om Floor manager upphör 2023-04-04.

Fastighetskontoret är i behov att på nytt upphandla dessa ramavtal för att genomföra dess uppdrag. Eftersom värdet på upphandlingen är cirka 50 mnkr behöver nämnden fatta ett beslut om att genomföra upphandlingen.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom fastighetskontoret.

Fastighetskontoret har genomfört en analys av befintligt servicebehov i Östermalmshallen, Hötorgshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset samt analyserat marknadens förutsättningar. Antalet aktörer på marknaden som tillhandahåller dessa tjänster är stort.

Fastighetskontoret föreslår att ramavtal tecknas med en (1) leverantör för löpande uppdrag inom lokalvård, Floor management, avfallshantering och återvinning. Särskilda uppdrag kan avropas vid behov.

För att denna upphandling ska resultera i ett väl fungerande ramavtal är det av särskild vikt att det finns tydliga och enhetliga styrparametrar, som exempelvis en transparent modell med prisjustering av avgående/tillkommande ytor/uppgifter samt tydliga viten. Att upphandla ett (1) ramavtal möjliggör att enhetliga krav kan tillämpas.

Avtalet måste kunna hantera uppdrag med varierande storlek och komplexitet och säkerställa att uppdragen kan utföras med god kvalitet. Behoven varierar över tid och avtalet måste kunna hantera detta.

Vidare kommer tydliga krav på kompetenser och kvalitetsnivåer att ställas samt krav på systematisk avtalsförvaltning genom digital

tidsredovisning och system för klagomålshantering och kvalitetsuppföljning.

Ramavtalet kommer att tecknas på 48 månader med möjlighet till förtida upphörande efter 18 månader. Vid uppsägning genom förtida upphörande gäller en uppsägningstid på 6 månader.

Följande aspekter är kritiska för framgångsrik upphandling och ett väl fungerade avtal:

- att leverantören har kapacitet och stabilitet för att hantera volymen
- att leverantören har kapacitet och resurser för att hantera komplexiteten och svårigheten

Upphandling – strategi och upplägg

- Upphandlingen kommer att utföras som ett öppet förfarande enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).
- Kvalificeringskraven kommer att baseras på fastighetskontorets standardupplägg anpassad till denna upphandling samt volymkrav för att säkerställa kapacitet att klara av uppdraget.
- Stadens krav gällande miljö, kemikalier, arbetsrättsliga villkor, säkerhet, uppförandekod, antidiskriminering med mera som är relevanta för denna upphandling kommer att beaktas.

Tidplan

Upphandlingsdokumenten är planerade att färdigställas innan maj månads utgång och kommer därefter att annonseras.

Utvärdering av anbud kommer ske i augusti och tilldelningsbeslut fattas i början på september år 2022.

Uppdragen beräknas starta succesivt med start under januari månad år 2023.

Utlåtande

Mot bakgrund av ovanstående föreslår fastighetskontoret att fastighetsnämnden ger fastighetsdirektören i uppdrag att i upphandling av Facility management-tjänster i Hötorgshallen, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset teckna avtal med tilldelad leverantör.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-05-12
Lena Lien, Avdelningschef	2022-05-11